

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Beesel

Datum: 20 mei 2015

Datum rapport: 15 juni 2015

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014, dus na het verzenden van de beschikkingen. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die rechtstreeks verbonden zijn met de verrichte herwaardering.

De BsGW heeft weliswaar de uitvoering van de WOZ werkzaamheden van de gemeente Beesel overgenomen, maar de herwaardering naar waardepeildatum van 1 januari 2014 is nog door de gemeente Beesel verricht. De bevindingen uit dit onderzoek hebben dus betrekking op de werkzaamheden die door de gemeente Beesel zelf zijn uitgevoerd en zeggen niets over de werkzaamheden die door de BsGW worden uitgevoerd. De BsGW werkwijze zal m.i.v. het belastingjaar 2015 worden toegepast. De werkzaamheden zoals ze door de gemeente Beesel zijn verricht ten behoeve van de herwaardering zijn in dit rapport niet altijd weergegeven, daar dit niet direct was te achterhalen. Op basis van de bestandanalyse hebben wij wel conclusies kunnen trekken.

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 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	13-08-2014	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Niet kunnen herleiden De werkwijze van de gemeente Beesel is niet toegelicht daar tijdens het onderzoek niemand aanwezig was die daarvan op de hoogte is	Geen oordeel
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	Niet kunnen herleiden De werkwijze van de gemeente Beesel is niet toegelicht daar tijdens het onderzoek niemand aanwezig was die daarvan op de hoogte is	Geen oordeel
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Niet kunnen herleiden De werkwijze van de gemeente Beesel is niet toegelicht daar tijdens het onderzoek niemand aanwezig was die daarvan op de hoogte is	Geen oordeel
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Niet voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	Gebleken is dat de vulling van de secundaire objectkenmerken uitgedrukt in de KOUDV factoren niet correct is. Onduidelijk is of en hoe er in het model mee gerekend is. Hoe de straat werkelijkheid in de secundaire objectkenmerken is vertaald is evenmin duidelijk geworden. De werkwijze van de gemeente Beesel is niet toegelicht daar tijdens het onderzoek niemand aanwezig was die daarvan op de hoogte is	Niet voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De werkwijze van de gemeente Beesel is niet toegelicht daar tijdens het onderzoek niemand aanwezig was die daarvan op de hoogte is	Geen oordeel
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgden onvoldoende de kwaliteit van de taxaties	Niet voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag zijn onvoldoende	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	We hebben geen indruk kunnen verkrijgen van de juistheid van de permanente markanalyse	Geen oordeel
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Wij hebben geen of onvoldoende resultaten van de kwaliteitscontroles en/of andere relevante informatie kunnen inzien vanwege onvoldoende vastleggingen van deze controles en/of andere relevante informatie.	Geen oordeel
Oordeel kwaliteitscontroles incourante niet-	Wij hebben geen of onvoldoende	Geen oordeel

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	OORDEEL
woningen	resultaten van de kwaliteitscontroles en/of andere relevante informatie kunnen inzien vanwege onvoldoende vastleggingen van deze controles en/of andere relevante informatie.	
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Wij hebben geen of onvoldoende resultaten van de kwaliteitscontroles en/of andere relevante informatie kunnen inzien vanwege onvoldoende vastleggingen van deze controles en/of andere relevante informatie.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	<p>Voor de herwaardering naar waardepeildatum van 1 januari 2015 moeten de objectkenmerken en de kwaliteit van de taxaties verbeterd worden. Wij zullen een nieuw onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties verrichten, voordat er toestemming wordt gegeven om de beschikkingen te mogen verzenden. Wij verwachten dat er een plan van aanpak voor de gemeente Beesel wordt ingediend 15 juli 2015, waarin is opgenomen hoe u de door ons geconstateerde omissies gaat oplossen.</p> <p>Indien daar behoefte aan is dan lichten wij graag mondeling onze bevindingen toe aan de portefeuillehouder van de gemeente Beesel.</p>	