

## RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Kerkrade (BsGW)

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 Kerkrade overgenomen, maar de herwaardering naar waardepeildatum van 1 januari 2014 is nog door de gemeente Kerkrade verricht. De BsGW werkwijze zal m.i.v. het belastingjaar 2015 worden toegepast. De werkzaamheden zoals ze door de gemeente Kerkrade zijn verricht ten behoeve van de herwaardering niet zijn in dit rapport niet altijd weergegeven, daar dit niet direct was te achterhalen. Op basis van de bestandsanalyse 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](http://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   | ORDEEL               |
|---|--|----------------------|
| Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken                         | 10-10-2014   | Voldaan aan criteria |
| Aantoonbaar onderzoek aanwezig  | Niet kunnen herleiden<br>De werkwijze van de gemeente Kerkrade 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<br>De werkwijze van de gemeente Kerkrade 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<br>De werkwijze van de gemeente Kerkrade 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 naar behoren.   | Voldaan aan criteria |
| Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken  | Gebleken is dat de gemeente Kerkrade geen gebruik maakt van de secundaire kenmerken om verschillen in waarde tot uitdrukking te laten komen. De gemeente heeft de verschillen op een "handmatige" wijze bepaald.<br>De straat werkelijkheid is in de secundaire objectkenmerken vertaald door negatieve onderdelen op te voeren. In dat geval zou je ook positieve onderdelen mogen verwachten, maar dat is sporadisch geconstateerd. Gelet op het aantal en de hoogte van de negatieve onderdelen is kennelijk uitgegaan van een optimaal object, wat vervolgens met negatieve onderdelen gecorrigeerd moet worden om de marktwaarde te bereiken.<br><br>De werkwijze van de gemeente Kerkrade is niet toegelicht daar tijdens het onderzoek niemand aanwezig was die daarvan op de hoogte is | Geen oordeel         |
| Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen   | Er zijn 266 van de 612 verkoopcijfers als onbruikbaar aangemerkt.<br><br>De werkwijze van de gemeente Kerkrade is niet toegelicht daar tijdens het onderzoek niemand aanwezig was die daarvan op de hoogte is  | Geen oordeel         |
| Oordeel kwaliteitscontroles woningen  | De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, op basis van de bestandenanalyse   | Voldaan aan criteria |

| Resultaten interne controle kwaliteit<br>taxaties herwaardering wpd 1-1-2014 | SITUATIE   | ORDEEL               |
|--|--|----------------------|
| 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 op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente marktanalyse op een juiste wijze wordt uitgevoerd.   | Voldaan aan criteria |
| Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen                           | De controles borgden voldoende de kwaliteit van de taxaties, op basis van de bestandsanalyse   | Voldaan aan criteria |
| Oordeel kwaliteitscontroles incourante niet-woningen                         | De controles borgden voldoende de kwaliteit van de taxaties, op basis van de bestandsanalyse   | Voldaan aan criteria |
| Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten                              | De controles borgden voldoende de kwaliteit van de taxaties, op basis van de bestandsanalyse   | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen  | Werkwijze BsGW voor de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015 invoeren. Doordat de gemeente Kerkrade op een afwijkende wijze de verschillen in de secundaire objectkenmerken tot uitdrukking heeft gebracht adviseren wij u om de komende herwaardering extra aandacht te besteden aan het omzetten van deze werkwijze naar uw eigen werkwijze. |                      |
|  |  |                      |